



DP Projektbüro OÜ  
Reg.kood 11217547  
EEP000710 (26.04.2006)

Tellijä: Andres Haljand  
62 Riverchapel View, Courtown,  
Gorey, Co. Wexford, Ireland

SAARE MAAKOND, KAARMA VALD, KUDJAPE ALEVIK  
**KASERIISIKA DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR. 03-13-DP

Koostajad: Alar Oll

Janika Jürgenson

Esitatud: aprill 2013

KURESSAARE 2013

## SISUKORD

### MENETLUSDOKUMENDID

|                                                                                  |          |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SELETUSKIRI</b>                                                               | <b>3</b> |
| 1. LÄHTESITUATSIOON                                                              | 3        |
| 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid                                | 3        |
| 1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk                                        | 3        |
| 1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus                                                 | 3        |
| 1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus | 4        |
| 2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM                                        | 5        |
| 2.1. Üld- ja teemaplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus                  | 5        |
| 2.2. Projekteerimispõhimõtted                                                    | 5        |
| 2.3. Juurdepääs ja parkimine                                                     | 6        |
| 2.4. Piirded, haljastus ja heakord                                               | 6        |
| 2.5. Keskkonnakaitse tingimused                                                  | 6        |
| 2.6. Kuritegevuse riskide ennetamine                                             | 7        |
| 2.7. Tuleohutusnõuded                                                            | 8        |
| 3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS                                                         | 8        |
| 3.1. Elektrivarustus                                                             | 8        |
| 3.2. Sidevarustus                                                                | 8        |
| 3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon                                               | 8        |
| 3.4. Sademevesi                                                                  | 10       |
| 3.5. Soojavarustus                                                               | 10       |
| 4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS                                           | 10       |
| 5. KEHTIVAD PIIRANGUD                                                            | 11       |

### LISAD

Lisa 1: Väljavõte Saare Maakohtu kinnistusjaoskonna kinnistusregistrist, registriosa Nr: 3267734

Lisa 2: Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 18.02.2013 a väljastatud tehnilised tingimused nr 207773

Lisa 3: Elion Ettevõtte Aktsiaselts poolt 28.01.2013a väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 20817889

### JOONISED

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Tugiplaan M1:1000

Joonis 3: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

## KASERIISIKA KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

## SELETUSKIRI

### 1. LÄHTESITUATSIOON

**Planeeringu nimetus: Kaseriisika detailplaneering**

**Tellija: Andres Haljand**

**Planeeritava maaüksuse omanik: Ann Mary Broughan**

**Planeeringuala suurus: 2,05 ha**

#### 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid on:

- Detailplaneeringu algatamise taotlus.
- Kaarma Vallavalitsuse 07.01.2013. a korraldus nr 1 „*Kudjape alevik Kaseriisika kinnistu detailplaneeringu algatamine*“.
- Detailplaneeringu lähteseisukohad
- Saare maakonnaplaneering;
- Kaarma valla arengukava
- Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering;
- Välja-Jaani detailplaneering
- Puraviku kinnistu ehitusprojekt
- Kaarma valla ehitusmäärus;
- Saare maakonna teemaplaneering *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*;
- DP Projektbüroo OÜ poolt teostatud geodeetiline alusplaan 04.01. 2013a.
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadus;
- Asjaõigusseadus.
- Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks.
- Veeseadus

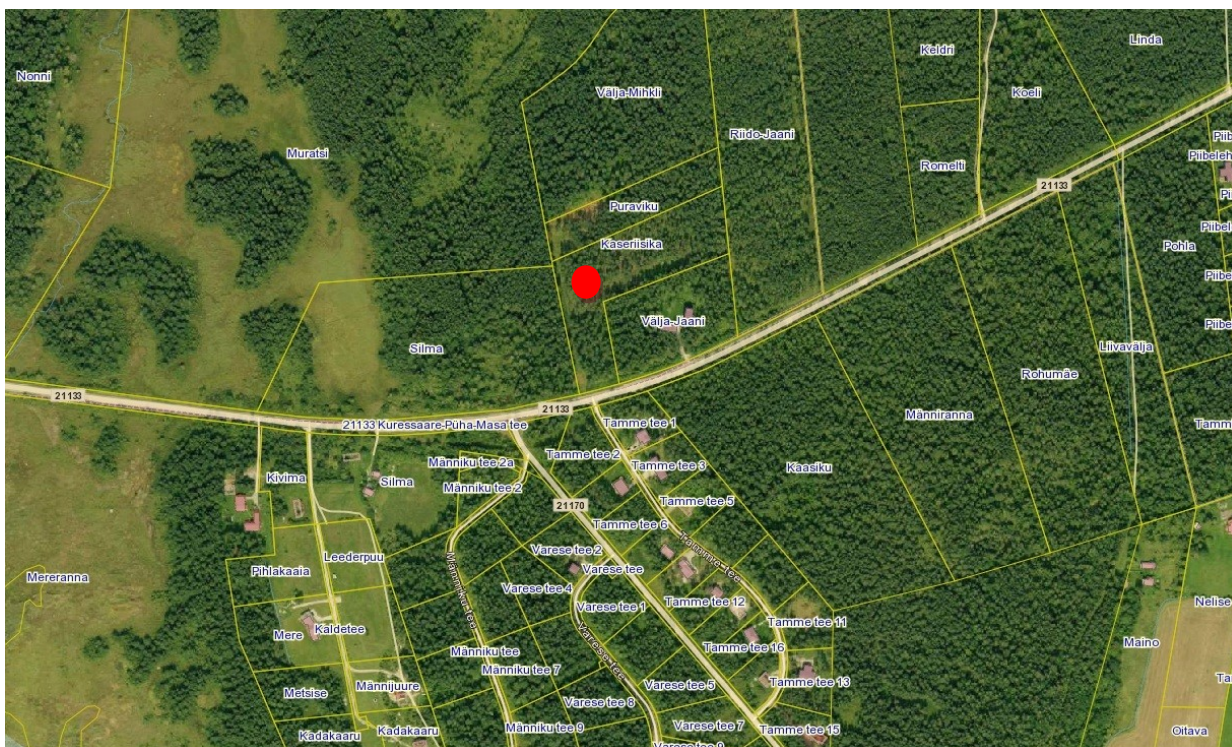
#### 1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

- Maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks
- Ehitustingimuste määramine eramute ja kõrvalhoonete ehitamiseks
- Hoonestusala piiritlemine, liikluskorralduse, tehnovõrkude- ja rajatiste, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendamine
- Keskkonnatingimuste seadmine

#### 1.3. Olemasoleva ruumi kirjeldus

Planeeringualaks on Saare maakonnas Kaarma vallas Kudjape alevikus asuv Kaseriisika katastriüksus (27003:001:0785), mis on hoonestamata. Põhja poolt piirneb Kaseriisika katastriüksus Puraviku katastriüksusega, idast Riido-Jaani, kagust Välja-Jaani, läänest Silma ja loodest Muratsi katastriüksustega. Lõuna poolt piirneb ala riigimaanteega 21133 Kuressaare-Püha-Masa.

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud Kuressaare-Püha-Masa riigimaanteelt nr 21133.



Skeem 1: Planeeringuala asendiskeem

#### 1.4. Olemasoleva maaüksuse struktuuri, omandi ja kehtivate kitsenduste kirjeldus

Tabel 1.

| Krundi aadress | Krundi omanik     | Krundi pindala | Krundi sihtotstarve | Katastriüksuse tunnus | Kinnistu number |
|----------------|-------------------|----------------|---------------------|-----------------------|-----------------|
| Kaseriisika    | Ann Mary Broughan | 2,05 ha        | Maatulundusmaa 100% | 27003:001:0785        | 3267734         |

##### Kaseriisika katastriüksuse kitsendused:

1. Maanteekaitsevöönd 50m äärmise sõiduraja teljest.
2. Maantee sanitaarkaitsevöönd 60m.
3. Tähtajatu isiklik kasutusõigus tehnoõrgu või rajatise seadmiseks OÜ Jaotusvõrk kasuks.
4. Reaalservituut kinnistu nr 3356934 igakordse omaniku kasuks. Tähtajata ja tasuta teeservituut.
5. Sideliini kaitsevöönd 2m liinirajatise keskjoonest.
6. Elektri kaabli kaitsevöönd 1m äärmistest kaablitest.

## 2. PLANEERINGU ÜLDLAHENDUS JA AVALIK RUUM

Antud planeerimislahendus näeb ette Kaseriisika katastriüksuse jagamise kaheks krundiks, planeeritavate kruntide sihtotstarbe muutmise elamumaaks, tingimused krundi hoonestamiseks ning leiab tehnovõrkude ning juurdepääsu lahenduse.

### 2.1. Üld- ja teemaplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus

Vastavalt Saare maakonna teemaplaneeringule *Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* jääb Kaseriisika kinnistu rohevõrgustiku koridori.

Käesolev detailplaneering jääb Kaarma valla üldplaneeringu alast välja, jäädes Kaarma valla ja Kuressaare linna kontaktvööndi ühisplaneeringu alale.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutusest lähtuvalt on tegemist olemasoleva haljasalaga. Planeeritav ala jääb rohelise võrgustiku alale ning konfliktalale. Kuna planeeritavad muudatused pole suure ulatusega, ei ole koostatav detailplaneering ühisplaneeringut muutev.

### 2.2. Projekteerimispehmohtted

Lahenduse leidmisel on lähtutud ka Puraviku kinnistu ehitustingimustest ja Välja-Jaani katastriüksuse detailplaneeringuga määratud ehitusõigusest.

Mõlemale krundile on lubatud ehitada üks kahekorruseline viilkatusega elamu ja selle juurde kuni kolm majapidamishoonet. Katuseharja absoluutkõrgus maapinnast 9m. Majapidamishoone katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla kuni 5m.

#### Krundi ehitusõigus:

##### Pos 1 ja Pos 2

- maksimaalne ehitusalune pind krundil- 350 m<sup>2</sup>
- pehihoone korruselisis –kuni 2
- pehihoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 9 m
- kõrvahoone maksimaalne kõrgus maapinnast- 5m
- Hoonete arv krundil- 1 pehihoone ja 3 majapidamishoonet
- krundi sihtotstarve – 100 % elamumaa
- Suletud brutopind – 500m<sup>2</sup>
- Tulepüsivusklass - TP-3
- Parkimine lahendada krundisiseseelt

#### Arhitektuursed piirangud on:

- katuse kaldenurk 0-45 kraadi
- Soovitatav piirete kõrgus on 1-1,5m.
- Välisseinte viimistlus- puit, palk või looduslik kivi, sokliosa betoon või looduslik kivi
- Aknaraamid ja ukseid puidust

- Värvilahendused nii hoonetel kui rajatistel peavad olema naturaalsed ja vähe silmatorkavad

### **2.3. Juurdepääs ja parkimine**

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele toimub Kuressaare-Püha-Masa riigimaanteelt nr 21133. Kaseriisika kinnistule on seatud servituut, tagamaks juurdepääs Puraviku kinnistule. Planeeritavatele kruntidele pos 1 ja 2 nähakse ette reaalservituut, tagamaks juurdepääsu Puraviku kinnistule. Krundile pos 1 seatakse reaalservituut krundi pos 2 kasuks (juurdepääsuks krundile).

Lähtuvalt Eesti Standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“, on normatiivne parkimiskohtade arv äärelinna elamukrundil 2-3 autot. Planeeritav parkimiskohtade arv ühel elamukrundil on 3. Autode parkimine lahendada krundisisesele.

Kuressaare-Püha-Masa riigimaanteel on sanitaarkaitsevöönd 60 meetrit sõidutee servast. Sanitaarkaitsevöönd tähendab, et selle vööndi ulatuses (nii hoonetes kui väljaspool hooned) maanteeliiklusest põhjustatud müratase võib ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme. Tuleb tagada Rahvatervise seaduse § 8 lõike 2 punkti 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 esitatud norm-müratasemed ning peab rakendama vajalikke meetmeid normmürataseme säilitamiseks. Hoonete ehitusprojektides tuleb leida erinevaid lahendusi müra leviku vähendamiseks (näiteks mitte projekteerida magamistube majade maanteepoolsesse külge, ehitusmaterjalidena kasutada helikindlaid materjale jms). Täpne lahendus antakse hoonete ehitusprojektidega. Maanteeamet ei võta kohustusi normmüra tagamiseks planeeritava alal. Sanitaarkaitsevöönd on kantud põhijoonisele (joonis nr 3).

### **2.4. Piirded, haljastus ja heakord**

Piirdeaia rajada ainult vajadusel ja võimalikult hoonestuse vahetusse ümbrusesse. Keelatud on piirdeaia rajamine kinnistu piirile täies ulatuses. Samuti on keelatud kasutada plankaedu, võrkaedu, raudpiirdeid, jt aedlinnaid piirde tüüpe. Ei ole lubatud vundamendil piirete rajamine metsa sisse.

Krunt on enamasti tasase reljeefiga. Krundi haljastuse planeerimisel tuleb koostada eraldi haljastusprojekt, millega lahendatakse haljastuse kontseptsioon ning sobivus ümbritsevasse keskkonda.

Juurdepääsutee lähedusse paigutatakse prügikonteiner. Jäätmed koguda konteinerisse ja tühendada vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt lepingu alusel.

### **2.5. Keskkonnakaitse tingimused**

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme ega avariilisi riske. Planeeringualal ei esine üldist ega lokaalset keskkonnareostust. Puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid. Planeeritud elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Kuna planeeringuala jääb rohevõrgustiku koridori ning rohevõrgustiku konfliktalasasse, siis hoonestusalade kujundamisel vältida raadamist ja säilitada maksimaalselt looduslikku metsa, kõrghaljastust. Rohekoridoris tuleb tagada tugialade vaheline sidusus ja rohevõrgustiku toimimine. Selleks tuleb hoonestusaladel ette näha piiratud maakasutus hoonete rajamisel. Võimalikult palju tuleks säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi. Hoonestuse rajamisel metsamaale peab olemasolev kõrghaljastus säilima vähemalt 60% ulatuses krundi pindalast. Hoonestus ei tohiks metsamaal domineerida, vaid peaks sulanduma ümbritseva

kõrghaljastusega. Leevendavate meetmetena rohealade hõivamisel võiks kasutada peale ehitustegevuse lõpetamist rajatavat haljastust- hekid, puude- ja põõsasterivid jne.

Inimese ja loomastiku-linnustiku konfliktala leevendamiseks peavad planeeritavad hooned paiknema võimalikult kompaktselt. Teede, tehnovõrkude ja muude rajatiste planeerimisel mitte tekitada metsamaal pikki sirgeid tuulekoridore.

Hoonestuse planeerimine ala idapoolsesse osasse ei ole otstarbekas nii majanduslikult kui looduskeskkonnast lähtuvalt. Rajada tuleks oluliselt pikem juurdepääsutee, mis tähendaks ka suuremas mahus kõrghaljastuse likvideerimist. Käesoleva lahenduse kohaselt tagatakse juurdepääs planeeritavatele kruntidele juba olemasolevalt juurdepääsuteelt, mis on rajatud Puraviku kinnistu tarbeks. Rohevõrgustiku läänepoolne piir kattub Kaseriisika kinnistu piiriga. Hoonete ja tehnovõrkude rajamisel ala läänepoolsesse külge välditakse rohevõrgustiku killustamist keskkohast. Esitatud lahenduse kohaselt saab osaliselt koormatud rohevõrgustiku ääreala. Idapoolne metsamassiiv jääb puutumata, säilib olemasolev looduskooslus.

Hoonestusalade asukoht on planeeritud selliselt, et see sobituks olemasoleva asustusstruktuuriga. Arvestades põhja pool asuva Puraviku, ida pool asuva Välja-Jaani ja lõuna pool asuva Tamme tee hoonestusaladega, moodustub piirkonnast ühtne tervik. Kaseriisika kinnistule planeeritavad hoonestusalad on esitatud oluliselt suuremale alale, kui on lubatud maksimaalne ehitusalune pind. See jätab edaspidises projekteerimisetapis võimaluse paigutada projekteeritavad hooned selliselt, et oleks võimalik säilitada maksimaalselt kõrghaljastust. Lageraie tegemine kogu hoonestusala ulatuses on keelatud. Hoonete ehitamisel likvideerida minimaalselt kõrghaljastust.

Keelatud on kinnistupiiridele piirdeaia rajamine. Samuti ei ole lubatud vundamendil piirete rajamine metsa sisse. Vaid vajadusel võib õueala piirata aiaga.

Ehitusel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ja aineid.

Jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt Kaarma valla jäätmehoolduseeskirjale ning Kaarma ja Pihtla valla ühisele jäätmekavale 2009-2013.

Tavajäätmete jaoks on ette nähtud plats jäätmete liigiti kogumise prügikonteineritele.

### Mõju põhja- ja pinnaveele

Planeeritavate eramute veevarustus on kavandatud rajatavate individuaalsete puurkaevude baasil. Põhjavee tarbimist ei kavandata määral, mis võiks põhjustada naaberkinnistuste kaevude veetaseme märgatavat langust. Kui järgitakse reovee käitlemise nõudeid kaitsmata (väga kõrge reostusohhtlikkus) põhjaveega aladel, siis põhjaveele olulist mõju ei avaldu. Ehitustegevuse käigus on veevõtt ja reoveeteke eeldatavalt minimaalsed, peamiselt kaasnevad need ehitajate olmetegevusega.

## **2.6. Kuritegevuse riskide ennetamine**

Vastavalt Eesti Standarditele (EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*) tuleks olemasoleva ala kuritegevuse riskide ennetamiseks tähelepanu pöörata järgnevatele meetmetele.

Sissemurdmiste riski vähendab tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine.

Ala korrashoid suurendab omanikutunnet ning vähendab kuriteohirmu.

Kuritegevuse piiramisele aitab kaasa politsei või turvateenuste poolt osutatav jälgimisteenus. Jälgimisega võib tegeleda ka ukse-, majahoidja või naabrivalve, millele aitab kaasa videovalve.

## 2.7. Tuleohutusnõuded

Eramute projekteerimise käigus tuleb lähtuda Vabariigi Valitsuse 27.oktoober 2004 a. määrusest nr.315 *Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded*. Planeeritavate hoonete tuleohutusklass on TP-3 ja kasutusviis I (elamud ja eluruumid).

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Standard EVS 812-6 – Ehitiste tuleohutuse kohaselt peab hajaasustuses olema tuletõrje veevõtukoht elamust kuni 1 km kaugusel, kui ei ole, siis tuleb rajada tuletõrje-veevõtukoht.

Lähim tuletõrje-veevõtukoht asub ca 500m kaugusel Muratsi sadama tee ja Varese tee ristumiskohas.

Eraldi tuletõrje-veevõtukohta alale ei planeerita.

Planeeritava alaga piirnevatel kinnistutel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8m.

Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

## 3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regioon poolt 18.02.2013 väljastatud tehniliste tingimustega nr. 207773.

Kaseriisika detailplaneeringuga planeeritud elamukruntide liitumiseks Elektrilevi OÜ-ga projekteerib ja ehitab Varese tee alajaama, fiidri F1, jaotuskilbist nr.39440 väljuvale maakaablile 2 arvestiga liitumiskilbi, peakaitsmetega 3x16A. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

Krundisisesed võrgud alates liitumiskilbist lahendada koos objekti elektrivarustuse projektiga.

### 3.2. Sidevarustus

Sidevarustuse lahendusel on arvestatud Elion Ettevõtted Aktsiaselts poolt 28.01.2013a väljastatud telekommunikatsioonialaste tehniliste tingimustega nr. 20817889.

Planeeringus on ettenähtud maa-ala sidetrassi rajamiseks planeeritavatest hoonetest kuni piki Kuressaare-Püha-Masa teed kulgevate olemasolevate sidekaabliteni.

### 3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Eramute **veevarustus** lahendatakse individuaalse puurkaevu baasil. Veetarve ühel krundil jääb alla 10m<sup>3</sup> ööpäevas.



Veeseadus §28 lg 3 kohaselt **ei moodustata puurkaevule sanitaarkaitseala**, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks [kehtestab keskkonnaminister](#).

Keskkonnaministri määrus “*Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks*” p. 4.1 sätestab: Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

**Kanaliseerimine.** Planeeringualal on **kaitsmata põhjavesi** (väga kõrge reostusohhtlikkus).

**Kaitsmata põhjaveega aladeks** loetakse karstialasid, alvareid, mille pinnakatte paksus on alla 1 m ning alasid, mille pinnakate on alla 2m paksune moreen filtratsioonimooduliga 0,01–0,5 m ööpäevas ja alasid, mille pinnakate on alla 20m paksune liiva- või kruusakiht filtratsioonimooduliga 1–5 m ööpäevas.

Kohtades, kus on pinnakatteks alla 2m paksune savi- või liivsavikiht või on alla 10 m paksune moreenikiht või on alla 40 m paksune liiva- või kruusakiht (teisisõnu, **kaitsmata** ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel) võib kohapeal pinnasesse immutada vaid vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett.

Planeeringulahendus näeb ette **kogumismahutite** rajamise. Juhul kui perspektiivselt soovitakse rajada imbsüsteem, tuleb täita sellele esitatavad nõuded.

Heitvee immutussügavus pinnases peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

**Omapuhasti parima asukoha leidmisel tuleks jälgida, et:**

- arvestatakse krundil olemasolevat maapinna reljeefi;
- paikneks kohas, kus ei ohusta ülejutused;
- jääks elamust valdavate tuulte suhtes allatuult;
- jääks joogivee kaevust allanõlva;
- jääks põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu;
- kuja (kaitsetsoon) oleks vähemalt 10 m (va pealt kinnine puhasti, millel on 5 m);
- valitaks välja võimalik otstarbekaim suubla puhastist väljuvale heitveele;

Kui imbsüsteemi rajamisel on põhjaveetase kõrge, tuleb rajada tehis-imbsüsteem (tuleb tõsta olemasolevat maapinda, et oleks tagatud vajalik kaugus põhjaveest).

Imbsüsteemi asukohaks tuleb planeerida ala, kus imbväljak oleks joogiveekaevudest vähemalt 60 m kaugusel. Septiku kaugus hoonetest peab olema vähemalt 5 m, imbväljaku kaugus hoonetest vähemalt 10 m.

Isikliku majapidamise heitvee pinnasesse juhtimiseks **ei ole vaja vee erikasutusluba**, kuid see tegevus peab vastama Veeseaduse §24 alusel kehtestatud Heitvee pinnasesse juhtimise korra nõuetele, mis on kehtestatud Vabariigi Valitsuse määrusega nr 269, 31.07.2001.

**Täpne omapuhasti liik ning puurkaevu asukoht selgub hoone projekti koostamise käigus. Projekteerimisel peab kinni pidama omapuhastile ning puurkaevule esitatavatest nõuetest.**

### 3.4. Sademevesi

Õueala ja hoonete katuste sadeveed juhtida krundi haljasalale. Sademeveed ei tohi valguda hoone suunas ning keelatud on sadevete juhtimine naaberkinnistutele.

### 3.5. Soojavarustus

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid oleksid maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele.

**Elamualal on lubatud vaid maa-alused tehnovõrgud.**

## 4. SERVITUUDID JA ISIKLIK KASUTUSÕIGUS

**Tabel 3 Servituutide määramise vajadus**

| teeniv kinnisasi/krunt, millele tehakse ettepanek seada servituut | valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut | servituut                          | märkus                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Pos 1 ja 2                                                        | Kinnistu nr 3356934 igakordse omaniku                                       | Reaalservituut                     | Tähtajata ja tasuta teeservituut Puraviku kinnistu (nr 3356934) kasuks              |
| Pos 1 ja 2                                                        | Jaotusvõrk OÜ                                                               | Tehnovõrgu või rajatise seadmiseks | Isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks osaühing Jaotusvõrk kasuks. |
| Pos 1                                                             | Pos 2                                                                       | Reaalservituut                     | Juurdepääsutee ja tehnovõrkude rajamiseks                                           |

## 5. KEHTIVAD PIIRANGUD

### Tehnovõrgud ja -rajatised

Alus: Asjaõigusseadus (RT I 1993, 39, 590).

Kinnisasja omanik on kohustatud taluma tema kinnisasjal maapinnal, maapõues ning õhuruumis ehitatavaid tehnovõrke ja -rajatise (kütte-, veevarustus- või kanalisatsioonitorustikku, elektroonilise side või elektrivõrku, nõrkvoolu-, küttegaasi- või elektripaigaldist või surveseadmestikku ja nende teenindamiseks vajalikke ehitise), kui need on teiste kinnisasjade eesmärgipäraseks kasutamiseks või majandamiseks vajalikud, nende ehitamine ei ole kinnisasja kasutamata võimalik või nende ehitamine teises kohas põhjustab ülemääraseid kulusi.

### Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Alus: Elektriõhutusseadus (RT I 2007, 22, 64);

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a. määrus nr. 19 *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord* (RTL 2007, 27, 482).

Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitise, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kehtivad kasutuspiirangud. Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Elektripaigaldise omaniku loata on keelatud:

- elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;
- maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

### Liinirajatise kaitsevöönd

Alus: Elektroonilise side seadus (RT I 2004, 87, 593);

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 11. detsembri 2006. a. määrus nr. 99 *Liinirajatise kaitsevööndis tegutsemise tingimused ja kord* (RTL 2006, 89, 1657).

(1) Liinirajatise kaitsevöönd käesoleva seaduse tähenduses on käesoleva paragrahvi lõikes 2 kindlaks määratud mõõtmetega ala, kus igasugune liinirajatist ohustada võiv tegevus on lubatud käesoleva seaduse §-des 118 ja 119 sätestatud tingimustel ja korras.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud liinirajatise kaitsevööndi mõõtmed on:

1) maismaal – kaks meetrit liinirajatise keskjoonest või rajatise välisseinast liinirajatise paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral selle kõrgusega või vabalt seisva raadiomasti korral selle 1/3 kõrgusega ekvivalentse raadiusega mõttelise ringjooneni maapinnal, meetrites.

(1) Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist, eelkõige:

1) ehitamine, mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööde tegemine, puude istutamine ja langetamine, tule tegemine, tuleohtlike materjalide ja ainete kasutamine, jäätmete ladustamine, liinirajatisele juurdepääsu tõkestamine ning oma tegevusega liinirajatise korrosiooni põhjustamine;

5) pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit.

### Tee kaitsevöönd

Alus: *Teeseadus* (RT I 1999, 26, 377; 93, 831; 2001, 43, 241; 50,283; 93, 565; 2002, 41, 249; 47, 297; 53, 336; 61, 375; 63, 387; 2003, 79, 530; 88, 594; 2004, 84, 569; 2005, 11, 44; 40, 312);

Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrus nr 55, *Tee projekteerimise normid ja nõuded* (RTL 2000, 23, 303; 2004, 65, 1088);

Teede- ja sideministri 28. septembri 1999. a määrus nr 59, *Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded* (RTL 1999,155, 2173; 2003, 100, 1511).

### § 13. Tee kaitsevöönd

(2) Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 50 meetrit.

### § 36. Tegevus teel ja tee kaitsevööndis

(1) Teel ja tee kaitsevööndis on tee omaniku nõusolekuta keelatud:

- 1) ehitada hooneid või rajatisi ning rajada istandikke. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib hooneid ehitada teekaitsevööndisse juhul, kui see on lubatud kohaliku omavalitsuse kehtestatud detailplaneeringus;
- 2) ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta;
- 3) takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega;
- 4) paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- 5) korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- 6) kaevandada maavara ja maa-ainest;
- 7) teha metsa uuendamiseks lageraiet;
- 8) teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälisist tööd.

(2) Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama

kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

(3) Mitmele omanikule kuuluvate teede ristumiskohal vastutab iga omanik ohutuks liiklemiseks vajaliku tee seisundi eest talle kuuluva kinnisasja ulatuses.

(4) Uue tee ristumiskoha ehitamise kulud kannab omanik, kes nõuab teede ühendamist. Teede omanike kokkuleppel võib kulud jaotada.

Koostajad: Alar Oll  
Janika Jürgenson